

# Wonen in Veen



Korte impressie Woning	pagina 2 - 3
De omgeving	pagina 4 - 5
Plattegronden	pagina 6 - 7
Impressies	pagina 8 - 13
Omschrijving woning	pagina 14 - 15



*Impressie  
woningen*



# De omgeving

In het noorden van Brabant, ten westen van 's-Hertogenbosch ligt Veen. Een kerkdorp aan de oevers van de Afgedamde Maas die de grens vormt tussen Noord Brabant en Gelderland. In dit fraaie, waterrijke polderlandschap worden zes riante twee-onder-één-kap-woningen aangeboden.



Veen is met zo'n 2.500 inwoners een kerkdorp van de gemeente Altena. Gelegen aan de Afgedamde Maas wordt Veen omringd door een grootschalig polderlandschap waar dijklinten en boerenerven het landschap bepalen. Veen is bekend door de vele handelaren in ondermeer bloemen en planten, boter, kaas en eieren. De dorpskern van Veen heeft een jacht- en passantenhaven en diverse monumentale panden, zoals de kerk van de Hervormde Gemeente en de molen aan de Maasdijk.

In het jaar 1108 wordt Veen voor het eerst schriftelijk vermeld, als Gerardus de Vene in Aalburg aanwezig is bij een plechtige bijeenkomst van de Bisschop van Utrecht. Tot 1815 hoorde het gebied tot het Graafschap Holland. Pas in 1815 werd het definitief toegevoegd aan Noord-Brabant. In en rond Veen speelde de landbouw een belangrijke rol. Er werden vooral aardappelen en verder tarwe, rogge, gerst, haver, erwten, bonen, winterkoolzaad en vlas geteeld. Daarnaast was er veel ambachtelijke bedrijvigheid: fruitdrogers, een siroopfabriek, koffiestroopbranders en wat visserij. Ten zuidoosten van Veen en tegenover Spijk ligt de Wijkse Waard, een uiterwaard en natuurgebied. In het

noordwesten liggen enkele door zand- en grindwinning ontstane plassen. Meer naar het zuiden ligt een grootschalig landbouwgebied op rivierklei. Het waterrijke polderlandschap en de groene omgeving bieden dan ook tal van mogelijkheden om te genieten van de natuur. Er is een groot aanbod van rondvaarten, watersport en wandelroutes. Voor voorzieningen als basisonderwijs,

openbaar vervoer en winkels voor de dagelijkse boodschappen kunt u prima in Veen terecht. Zorgvoorzieningen, bibliotheek en het voortgezet onderwijs vindt u in het nabijgelegen Wijk en Aalburg. Veen is goed te bereiken via de N267. Dit is een doorgaande route die de snelwegen A59 en de A27 via Heusden verbindt. 's-Hertogenbosch met al haar voorzieningen ligt op zo'n 15 km. van Veen. Diverse buslijnen verbinden Veen met de dorpen en steden in de regio.



# Plattegronden



## Begane grond

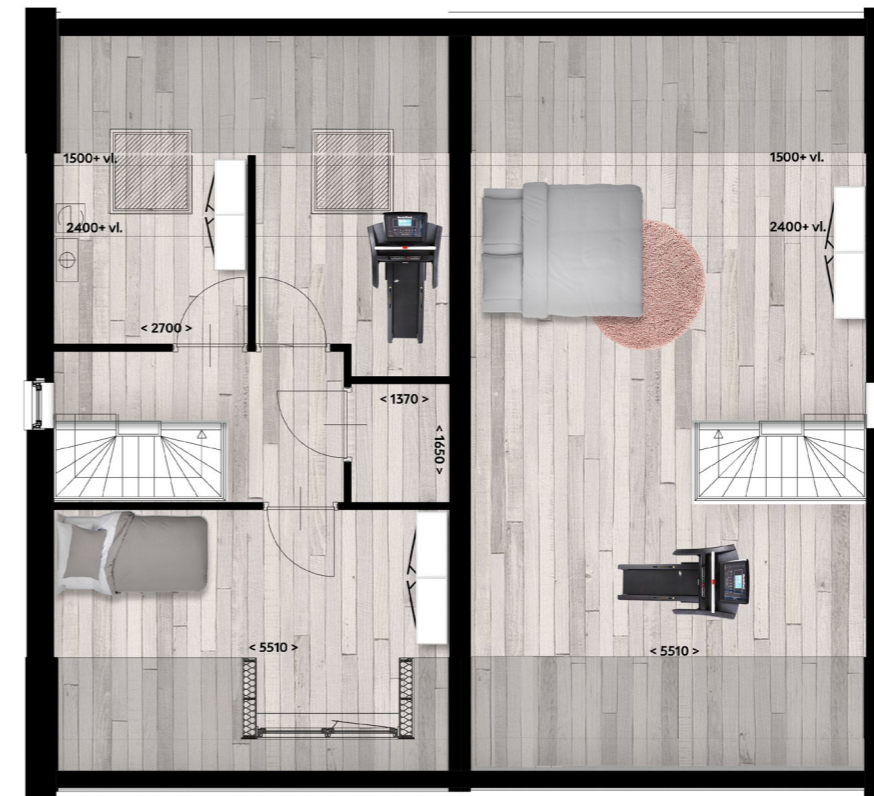
- Optie uitbouw
- Optie indeling garage
- Optie carport

## 1e verdieping



## 2e verdieping

- Optie indeling zolder
- Optie dakkapel
- Optie dakramen



# Impressies begane grond



Interieur

# Impressies 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping



# Impressies



*Exterieur*



# Omschrijving woning

## PEIL VAN DE WONING

Het peil ('P') waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat t.o.v. straatwerk en/ of terrein wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

## GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en de leidingen. na het ontgraven worden alle ontgravingen weer aangevuld met zand en/of uitkomende grond tot de vereiste hoogte. Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt een zandbed toegepast. De tuinen worden afgewerkt en geëgaliseerd (niet gespit) met uitkomende grond.

## RIOLERINGSWERKEN

De aansluitkosten op het gemeenteariool t.b.v. de ingebruikstelling van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in ongeplastificeerd PVC (recyclebaar). Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast conform gemeentelijk voorschriften en met de benodigde ontstoppingsmogelijkheden. De diameters van de leidingen en het verloop van de riolering voldoen aan het Bouwbesluit. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels en ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

## FUNDERINGEN

De funderingen van de woningen wordt opgebouwd uit een ringfundering op funderingspalen conform berekeningen en tekeningen van de constructeur.

## BUITEN –EN BINNENMUREN

Het gevelmetselwerk van de woningen wordt uitgevoerd in baksteen, volgens door de aannemer vastgestelde monsters. Metselwerk op fundering, binnenspouwbladen en dragend binnenmetselwerk worden uitgevoerd in kalkzandsteen o.g. Niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd als steenachtige wanden. Alle buitenspouwmuur worden geïsoleerd uitgevoerd met spouwisolatie materiaal met een Rc-waarde van 4,5m<sup>2</sup> K/W. Het voegwerk van de buitengevels welke worden uitgevoerd in schoon metselwerk wordt iets verdiept aangebracht. Het voegwerk van de buitengevels welke worden gekeimd worden platvol aangebracht. De buitengevel van de garage/berging wordt uitgevoerd in verticale gevelbekleding op een houten achterconstructie.

## VLOEREN

De beganegrondvloeren van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde betonnen vloeren. De 1e verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd als betonnen vloeren. De 2e verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd als betonnen systeemvloeren. Alle betonvloeren van de woningen, worden afgewerkt met een zand cement dekvloer.

## BUITEN KOZIJNEN, -RAMEN -EN DEUREN

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof. alle vensterbanken worden uitgevoerd in composiet kunststeen. Alle raamdorpels worden uitgevoerd in prefab beton. Onder de binnenkozijnen worden geen dorpels toegepast. De buitenkozijnen worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang – en sluitwerk. De sloten van de buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten zodat deze buitendeuren bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per woning. De binnendeuren worden voorzien van lichtmetalen hang- en sluitwerk. Het beslag wordt als volgt uitgevoerd:

- Toilet en badkamerdeuren: vrij –en

## bezetslot

- meterkast: kastslot
- overige deuren: loopslot

Alle buitenglasopeningen worden voorzien van blank HR++ isolatieglas. De toe te passen beglazing voldoet aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit.

## BINNENKOZIJNEN -EN DEUREN

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in staal zonder bovenlichten. De binnendeuren worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stompe deuren zonder glasopeningen.

## TRAPPEN

De trap van de beganegrond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd in een vuren “open” trap wit gegrond. De trap van de 1e verdieping naar de zolder wordt uitgevoerd in vuren “open” trap. Afwerking: wit gegrond De balustrade, aan de openzijde van het trapgat, op de 1e en 2e verdieping, wordt uitgevoerd in vurenhout wit gegrond.

## DAKCONSTRUCTIES

De hellende daken van de woningen worden uitgevoerd in een houten constructie, een en ander conform de berekeningen van de constructeur. De dakconstructie bestaat uit geïsoleerde dakelementen aangebracht met een Rc-waarde van 6,0m<sup>2</sup> K/W. De hellende daken worden afgewerkt met keramische dakpannen. Platte daken worden voorzien van kunststof dakbedekking.

## GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De hellende daken van de woningen worden voorzien van een zinken mastgoot. De topgevels van de woning worden voorzien van zinken muurafdekkers. De gevels van de garage worden voorzien van zinken muurafdekkers. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. **PLAFOND-,WAND-ENVLOERAFWERKING**  
De plafonds op de begane grond, en de 1e verdieping, m.u.v. de meterkast,

worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk (V-naden blijven in het zicht). De schuine dakvlakken op de 1e verdieping, alsmede op de zolderruimte, witte zichtzijde van de geïsoleerde dakplaten als schoonwerk uitgevoerd, en het kaphout onbehandeld. De niet betegelde wanden, worden behangklaar afgewerkt. Achterzijde in de meterkast wordt met wit gegrond multiplex afgewerkt. Voor de vloeren van toilet en badkamer is te kiezen uit een ruim assortiment van vloertegels. Voor de aankoop van vloertegels is een Stelpost opgenomen. Uitgangspunt voor de vloertegels is 600x600mm recht gelegd. Op de wanden van toilet en badkamer (tegelwerk tot plafondhoogte) worden geglazuurde wandtegels horizontaal aangebracht in afmeting 300x600.

## SCHILDERWERK

Alle zichtbare houten onderdelen binnen, worden voorzien van een grondlaklaag in kleur, M.u.v. het kaphout, deze onderdelen blijven onbehandeld. De binnenzijde van dakplaten zijn fabrieksmatig behandeld. De wanden van de woonkamer, hal, keuken, overloop en slaapkamers, worden behangklaar opgeleverd, d.w.z. glad en strak afgewerkt; zonder behang.

## VENTILATIEVOORZIENINGEN

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer via ventilatieroosters in de buitenkozijnen en ca. 2cm vrije ruimte onder de binnendeuren, gecombineerd met een mechanische afvoer. De keuken, toilet, en badkamer worden voorzien van mechanische afzuigpunten. De ventilatie-unit wordt op zolder geplaatst. Bediening van de mechanische ventilatie middels een 3-standenschakelaar geschiedt in de badkamer. In de keuken wordt een separaat kanaal inclusief dak doorvoer aangelegd waarop de afzuigkap kan worden aangesloten. De uitmonding van dit kanaal in het plafond van de keuken is vast.

## WATERINSTALLATIE

De koud waterleidingen uitgevoerd in koperen c.q. kunststof pijp, worden aangelegd vanaf de meterkast.

De volgende tappunten worden op koud water aangesloten:

- closetcombinatie toilet
- fonteinkraan toilet
- de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in keuken)
- douche- en wastafelmengkraan badkamer
- closetcombinatie badkamer
- aansluiting wasmachine
- aansluiting vaatwasser

De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een warmtepomp, de warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de warmwatervoorziening. De volgende tappunten worden op warmwater aangesloten:

- de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in keuken)
- de wastafel in de badkamer
- de douche inrichting in de badkamer

Alle te verwerken materialen van de koud- en warmwaterinstallatie zijn van KIWA keurmerk voorzien. De gehele installatie zal voldoen aan de eisen die worden gesteld door het water leverend bedrijf.

## KEUKENINRICHTING

In de woning wordt geen keukeninrichting aangebracht. De op tekening aangegeven keukenopstelling is slechts bedoeld om de posities en het aantal installatietechnische voorzieningen vast te leggen.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeelt over een benodigd aantal groepen met één reservegroep, naar de diverse aansluitpunten. Tenzij anders omschreven worden alle wandcontactdozen en schakelaars aangebracht op een hoogte van ca. 1500mm+ vloerpeil, de aantallen plaats en soort zijn op tekening aangegeven.

De wandcontactdozen en event. schakelaars, boven het aanrecht van de indicatief aangegeven keukeninrichting, worden aangebracht op een hoogte van ca. 1250+ vloerpeil. De wandcontactdoos tbv de opstelplaats van de koelkast wordt aangebracht op

een hoogte van ca. 1050+ vloerpeil. Het Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in standaard roomwit inbouwmodel. De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een gong, met bijbehorende trafo en beldrukker. Er worden 3 rookmelders (230V) gemonteerd; t.w. in de hal, op de overloop en op zolder. De woningen worden voorzien van onbedrade leidingen met een inbouwdoos voor de telefooninstallatie en event. een centrale antenne installatie. De aansluitpunten hiervoor worden aangebracht op een hoogte van ca. 300mm+ vloerpeil.

## ZONNEPANELEN

De woning wordt voorzien van 3 zonnepanelen volgens het gestelde in de EPG-berekening.

## SANITAIR

Voor het sanitair is een Stelpost opgenomen voor levering en montage. Het sanitair kan door u uitgezocht worden in een door de aannemer nog nader te bepalen showroom.

## VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIE

De woningen worden uitgevoerd zonder gasaansluiting. Als warmtebron wordt er een lucht warmtepompsysteem geïnstalleerd in de garage/berging. De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van onderstaande temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen. E.e.a. conform de uitgave van de ISSO publicatie 51, warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen.

- hal, berging, overloop en zolder = 15° C
- keuken, woonkamer en slaapkamers = 20° C
- badkamer = 22° C
- toilet = onverwarmd

De regeling geschiedt door middel van een thermostaat vanuit de woonkamer. De verwarming van de ruimten geschiedt middels vloerverwarming op de begane grond en de verdieping. Op de 2e verdieping geen verwarming voorzien.



De Makelaars  
van Altana®



T (0416) 69 69 66 | [www.dmva.nl](http://www.dmva.nl)

# J.G. Timmer

BOUWBEDRIJF

T (0488) 48 88 60 | [www.jgtimmer.nl](http://www.jgtimmer.nl)



virtual architecture

